

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Kærhavegårdvej, 19. august 2020

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Bestyrelsens beretning om foreningens virke i 2019
4. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse herunder forslag til anvendelse af evt. overskud
5. Orientering om udstykning
6. Behandling af indkomne forslag
7. Budget for 2020 samt fastsættelse af kontingent
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for samme:
 - 3 bestyrelsesmedlemmer
 - 2 suppleanter
9. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Referat:

Ad 1. Valg af dirigent

Jakob Bjørn, nr. 158, blev valgt.

2. Godkendelse af dagsorden

Jakob Bjørn konstaterede, at indkaldelsen inkl. dagsorden, regnskab og budget er udsendt 30. juni dvs. rettidigt; der var ingen indvendinger. Jakob gennemgik dagsorden; ingen havde indvendinger og dagsorden blev godkendt.

3. Bestyrelsens beretning om foreningens virke i 2019

Generalforsamlingen blev udsat pga. corona-situationen, men formanden glædede sig over, at det endelig kunne lade sig gøre at mødes. Der er i 2019 afholdt 4 ordinære bestyrelsesmøder.

Den nye udstykning har fyldt en del; der har været afholdt møde mellem bestyrelsen og udvikleren af den nye udstykning samt en række uformelle møder om konkrete forhold særligt vedr. udstykningen. Dette skyldes stor utilfredshed med udstykningen i form af bl.a. overkørsel og manglende genetablering af græsrabatter, en del tung trafik med meget sand og jord på stamvej og stikvej, herunder i vejbrønde. Der er også fortsat uklarhed om, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at indlemme det nye områdes husstande i grundejerforeningen.

Mht. vedligeholdelse og grønne områder blev der i 2019 sat bomme op på stier af trafikikkerhedshensyn. Fjernvarmen har udvidet rørføringen i læbælte mellem Kærhavegårdvej og Kærhavebakken af hensyn til forsyning til Sønderhaven; der er lavet reetablering af beplantning og foreningen har modtaget en deklaraionserstatning på ca. 30.000 kr. Alle vejbrønde er rensat i

2019, og det har løst tidligere udfordringer med meget vand på vejen. Der har ikke været ret meget sne, så der er ikke noget særligt at berette vedr. snerydning i 2019

Formanden takkede den resterende bestyrelse for arbejdet og rundede af.

Jakob spurgte, om der var spørgsmål eller kommentarer; det var ikke tilfældet.

4. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse herunder forslag til anvendelse af evt. overskud

Anita gennemgik regnskabet, som var udsendt med indkaldelsen.

Indtægter er kontingent samt rykkere for manglende betalt kontingent.

Udgifter er bl.a. gadelysning, som er blevet billigere i strøm pga. udskiftning af lyskilder til LED-lyskilder. Posten "Veje" er vejboerne. "Afløb" er rensning af vejbrønde. "Grønne områder" er udgifter til havemand. Foreningen har overtaget drift og vedligeholdelse af legepladsen, og der har i den forbindelse været udgifter til algebehandling. Der har været enkelte andre udgifter, som fremgår af regnskabet.

Aktiver er bl.a. tilgodehavende i form af kontingentrestancer, varelager i form af frimærker o.a. Passiver er bl.a. vejfonden og overførsler fra tidligere år.

Anita gjorde rede for, at der på tidligere generalforsamling er truffet beslutning om at overføre 20% af årets indtægter til vejfonden mhp. fremtidigt vedligehold i form af fx slidlag, såfremt økonomien tillader det. Det er tilfældet i år, og bestyrelsen foreslog derfor at overføre 31.000 kr. til vejfond og overføre den resterende del af resultatet (247,15 kr.) til næste år.

Jakob Bjørn (nr. 158) spurgte, om der var nogen, der ikke kunne stemme for regnskabet. Det var ikke tilfældet, så regnskabet, forslaget om at overføre 31.000 kr. til vejfonden og forslaget om at overføre 247,15 kr. til næste år blev godkendt.

5. Orientering om udstykning

Michael orienterede om den kontakt, der var med udvikler primo 2020 ang. en række klagepunkter. Klagepunkterne omfattede, at der er etableret overkørsel uden information til grundejerforeningen, at overkørslen ikke er lavet færdig, at der er gravet ved en lygtepæl uden at reetablere, og samme lygtepæl var åbnet og efterladt i åbnet stand.

Jakob Bjørn opfordrede til, at bestyrelsen insisterer på, at der laves en afleveringsforretning inden den nye udstykning evt. optages i den eksisterende grundejerforening for Kærhavegårdvej.

Helene i nr. 125 opfordrede til, at bestyrelsen insisterer på, at alle fejl og mangler på foreningens område udbedres, uanset om den nye udstyknings husstande skal optages i grundejerforeningen eller ej. Hun gav også udtryk for, at der må afklares et indtrædelsesgebyr svarende til den værdi foreningen har nu, såfremt den nye udstyknings husstande skal indlemmes i foreningen.

Henrik Widell i nr. 156 opfordrede til, at bestyrelsen afklarer konkrete forhold i den nye udstykning, før der igangsættes en beslutningsproces vedr. optagelse af husstandene i den eksisterende forening: er belysning i gadelamper LED-pærer, og er kloakken separat eller koblet til vores kloak, hvilket er relevant, fordi vedligeholdelse af regnvandskloak frem til regnvandsbassin påhviler grundejerforeningen.

Helene (nr. 125) spurgte, om stierne er færdigetableret, idet de forekommer ufærdige. Iben (nr. 85) svarede på bestyrelsens vegne, at stierne er færdigetableret jf. lokalplanen, som siger, at stierne skal være med grusbelægning af hensyn til regnvandsgennemtrængelighed.

Der var en drøftelse af planer og muligheder for genetablering; Helene (nr. 125) efterspurgte en plan for at reetablering, René i nr. 87 understregede, at det ikke er rimeligt, at der ikke er udbedret endnu, og Henrik Widell (nr. 156) opfordrede til, at bestyrelsen gør opmærksom på de konkrete akutte gener, som kræver opmærksomhed, før der fx etableres slidlag, og at kommunen også orienteres om dette. Anni i nr. 87 spurgte også, om det er bestyrelsens vurdering, at der er sket genetablering af græsrabatter. Michael (nr. 153) opsummerede på bestyrelsens vegne, at der tages kontakt til udvikler og kommunen, hvor også manglende udbedring af skader på græsrabatter påpeges. Anni i nr. 87 opfordrede til, at der sendes billeddokumentation med.

Jakob Bjørn (nr. 158) tilbød sig som hjælper til en eventuel mangelgennemgang.

Anni (nr. 87) spurgte om anvendelsen af de billeder, der blev taget, før man gik i gang med arbejdet i den nye udstykning. Jakob Bjørn (nr. 158) svarede, at det er påkrævet, at der tages billeder for at sikre billeddokumentation af eventuelle fejl som fx sokkelskader før arbejdet går i gang, så dokumentation kan bruges hvis der anmeldes skader. I denne forbindelse blev det understreget, at husejerne selv skal anmelde eventuelle skader, idet der ikke kommer nogen og inspicerer efter arbejdet er udført.

Anni i nr. 87 gjorde opmærksom på, at der køres med høj hastighed fra den nye udstykning, og at hun derfor er bekymret for risikoen for ulykker, og hun spurgte, om bestyrelsen var opmærksom på problemet. Michael (nr. 153) svarede på bestyrelsens vegne, at det vil give problemer at etablere bump, og at skiltning af lavere hastighedsgrænser vil kræve mange skilte og ikke nødvendigvis virke.

Claus i nr. 55 spurgte, hvem der betaler strøm, og hvem der skal rydde sne i den nye udstykning, når de ikke er medlem af Grundejerforeningen Kærhavegårdvej. Michael (nr. 153) svarede på bestyrelsens vegne, at disse udgifter og opgaver påhviler projektselskabet, indtil husstandene er medlem af en grundejerforening, enten en nydannet blandt de nye husstande eller den eksisterende for Kærhavegårdvej.

Der var en drøftelse af fordele og ulemper ved at optage de nye husstande i den eksisterende grundejerforening. Henrik Widell (nr. 156) opfordrede til at lægge vægt på hensynet til godt naboskab og et åbenlyst behov for fælles håndtering af forskellige sager, og Claus (nr. 55) påpegede, at det er i den eksisterende grundejerforenings interesse, at det nye område holdes pænt, fx ved at der klippes hække og beskære træer. Henrik Widell (nr. 156) rejste i den forbindelse spørgsmålet om kommunen kan pålægge den eksisterende grundejerforening at optage den nye udstyknings husstande. Anita i nr. 9 svarede på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen har søgt information om spørgsmålet hos kommunen, som fortæller, at det nye område som udgangspunkt skal danne grundejerforening selv, og at kommunen ikke vil tvinge en optagelse af denne grundejerforening eller dens husstande i den eksisterende grundejerforening for Kærhavegårdvej. Henrik Widell (nr. 156) gjorde opmærksom på, at det vil være uheldigt for alle parter inkl. den eksisterende grundejerforening, hvis der dannes en ny grundejerforening, som overtager fællesområder etc. uden at være opmærksom på fejl og mangler, idet disse fejl og mangler kan forhindre en meningsfuld drøftelse af fordele og ulemper ved optagelse af de nye

husstande i den eksisterende grundejerforening. Jakob Bjørn (nr. 158) afklarede, at der udvikleren typisk skal stille sikkerhed over for kommunen for, at der er midler til afhjælpning af fejl og mangler i netop denne type sager, så nye husstande eller deres grundejerforening ikke efterlades med en regning for dårligt udført arbejde.

Iben (nr. 87) informerede om, at der er væsentlige uenigheder mellem bestyrelsen og udvikleren om konkrete spørgsmål, og at kommunikationen har været meget vanskelig og præget af en række u hensigtsmæssige forhold.

Mette i nr. 131 konkluderede på bestyrelsens vegne, at der tages kontakt til udvikler og kommune om de emner, generalforsamlingen havde berørt.

6. Behandling af indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag inden for tidsfristen.

7. Budget for 2020 samt fastsættelse af kontingent

Anita gennemgik forslaget til budget, som var udsendt med indkaldelsen.

Bestyrelsen foreslog, at kontingentet holdes uændret, idet der ikke regnes med at en eventuel optagelse af det nye område sker i 2020. Yderligere budgetteres med indtægt i form af kompensation for brug af grundejerforeningens læbælte.

Langt overvejende budgetteres som tidligere år; det gælder gadebelysning, snerydning og vedligeholdelse af veje og afløb, men snerydning og vedligeholdelse kan variere afhængigt af behov, inkl. behov for ad hoc-håndtering af forhold vedr. veje og afløb. Der budgetteres yderligere med en renteudgift pga. negative renter. Der er i modsætning til tidligere år afsat 25.000 kr. til advokat mhp. eventuel optagelse af det nye område samt en generel revision af vedtægterne. Denne revision skyldes bl.a., at vedtægterne ikke er revideret efter, at det for flere år siden er blevet afklaret, at Kærhavebakken ikke skal være del af grundejerforeningen for Kærhavegårdvej.

Driftsresultatet vil jf. budgettet være ca. 45.000 kr., og bestyrelsen forventer dermed, at der vil være råd til hensættelser på ca. 20% af budgettet til vejfond.

Der var på opfordring fra Claus (nr. 131) en kort drøftelse af mulighederne for at undgå negative renter. Anita (nr. 9) konkluderede på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen ikke har kendskab til, hvordan dette kan gøres uden at lave egentlige investeringer, og at det ikke vil være hensigtsmæssigt at investere foreningens midler, dels pga. skatteforhold, dels pga. behovet for at kunne disponere over alle aktiver ved pludseligt opstået behov som følge af fx skader på vejen.

Jakob Bjørn (nr. 158) spurgte, om der var nogen, der ikke kunne stemme for budgettet. Det var ikke tilfældet, så budgettet blev godkendt.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for samme

Jakob Bjørn (nr. 158) informerede om, at 3 bestyrelsesmedlemmer var på valg. Alle tre (Anita (nr. 9), Mette (nr. 131) og Jens (nr. 192)) genopstillede, og ingen andre opstillede. De tre blev derfor valgt.

Jakob Bjørn (nr. 158) informerede om, at de 2 suppleanter Maj-Britt Andersen (nr. 27) og Jakob Konnerup (nr. 60) var på valg. Maj-Britt ønskede at genopstille, og Helene (nr. 125) opstillede; de to blev valgt.

9. Valg af revisor og revisorsuppleant

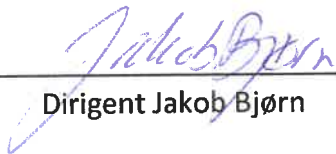
Jakob Bjørn (nr. 158) informerede om, at revisor og revisorsuppleant var på valg. Henrik Widell (nr. 156) genopstillede som revisor, og Jakob Bjørn (nr. 158) genopstillede som revisorsuppleant. De blev begge valgt.

10. Eventuelt

Anita (nr. 9) redegjorde for, at der er kommet en forespørgsel fra andelsboligerne om at etablere et gadespejl ved udkørslen pga. dårlige oversigtsforhold. Hun informerede om, at bestyrelsen tidligere har afklaret mulighederne hos kommunen, som ikke tillader gadespejle o. lign. i parcelhuskvarterer, og at henvendelsen derfor er sendt til andelsboligforeningens bestyrelse mhp. andre løsninger, fx klipning af hæk.

Rene i nr. 116 spurgte om løsningsmuligheder, idet husstandens hæk ikke vokser ret godt. Michael (nr. 153) præciserede, at der ikke er krav om at have hæk, men at der ikke må etableres fast plankeværk. Claus (nr. 131) foreslog at leje minigraver og grave gennem de hårde lag og udskifte jorden.

De fremmødte, inkl. bestyrelsen, repræsenterede 19 husstande


Dirigent Jakob Bjørn


Formand Michael Overgaard

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig på følgende måde:

Formand: Michael Overgaard

Kasserer: Anita Rosenkilde Lodberg

Sekretær: Mette Dencker Johansen

Kontaktperson for grønne arealer, veje mv.: Jens Serup og Iben Hartmann Andersen

Hjemmesideansvarlig: Mette Dencker Johansen